BAILLEUR ET LOCATAIRE · PENDANT LA LOCATION

Louer en Guadeloupe : cyclones, sinistres et risques

En Guadeloupe, louer un logement, c'est aussi se préparer aux cyclones et aux autres risques naturels. Ce guide rappelle l'état des risques à joindre au bail, les bons réflexes pendant la saison cyclonique, les démarches après un sinistre et ce qui se passe quand le logement devient inhabitable.

Saison cyclonique : 1er juin au 30 novembre
État des risques de moins de 6 mois
30 jours après l'arrêté Cat Nat
Trêve cyclonique fixée par la préfecture

L'ESSENTIEL

- Le bailleur remet un état des risques au locataire, au plus tard lors de la première visite, et l'annexe au bail. Il doit dater de moins de 6 mois.
- La saison cyclonique dans l'Atlantique Nord, qui couvre les Antilles, va du 1er juin au 30 novembre. Suivez la vigilance de Météo-France et les consignes de la préfecture.
- Après un sinistre, chacun déclare à son propre assureur : le locataire pour ses biens et sa responsabilité, le bailleur pour le bâtiment s'il est assuré.
- En cas de catastrophe naturelle reconnue par arrêté, la déclaration doit être faite au plus tard 30 jours après la publication de l'arrêté au Journal officiel.
- Si le logement est totalement détruit par un événement de force majeure, le bail prend fin de plein droit, sans indemnité de part et d'autre. S'il est partiellement détruit, le locataire peut demander une baisse de loyer ou la fin du bail.
- Dans les départements d'outre-mer, une trêve cyclonique des expulsions peut s'appliquer. Ses dates sont fixées localement : renseignez-vous auprès de la préfecture.

SOMMAIRE

1. L'état des risques à joindre au bail
2. Se préparer à la saison cyclonique
3. Après un sinistre : les démarches
4. Quand le logement devient inhabitable
5. La trêve cyclonique des expulsions
6. Modèle : message du bailleur avant l'arrivée d'un cyclone
7. Questions fréquentes
8. Dans Mes locations
9. Se faire aider
10. Sources officielles

1 L'état des risques à joindre au bail

L'état des risques informe le locataire des risques naturels, miniers ou technologiques qui concernent le logement, et des sinistres déjà indemnisés au titre des catastrophes naturelles. Il est prévu par l'article L125-5 du code de l'environnement.

- Il concerne les biens situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques, dans une zone de sismicité de niveau 2 à 5, dans une zone à potentiel radon significatif, dans une zone exposée au recul du trait de côte ou soumise à une obligation de débroussaillement.
- Il indique la date d'élaboration, les parcelles et les zones concernées, et selon le cas les fiches sismique ou radon et les extraits des plans de prévention.
- Il liste les arrêtés de catastrophe naturelle ayant touché le bien et donné lieu à une indemnisation. Ces arrêtés sont consultables en mairie ou en préfecture.
- Il doit dater de moins de 6 mois et être mis à jour si une information n'est plus exacte au moment de la signature du bail.
- Il est remis lors de la première visite, puis annexé au bail, daté et signé par le locataire. Le bailleur en garde une copie.
- Les annonces doivent indiquer que les informations sur les risques sont disponibles sur le site Géorisques.

Le bailleur peut le remplir lui-même avec le service en ligne de l'État « Remplir l'état des risques », ou le faire établir par un professionnel. Le site Géorisques permet de consulter les risques à l'adresse du logement.

ATTENTION

Sans état des risques

Si l'état des risques manque ou contient des informations inexactes, le locataire peut demander au tribunal l'annulation du bail ou une baisse du loyer, et éventuellement des dommages et intérêts.

2 Se préparer à la saison cyclonique

La saison cyclonique dans l'Atlantique Nord, qui couvre les Antilles, va du 1er juin au 30 novembre. Les conseils ci-dessous reprennent ceux de Météo-France Guadeloupe pour chaque niveau de vigilance. Suivez toujours les consignes de la préfecture, qui peuvent être plus précises.

Vigilance jaune

Vérifier ses réserves : nourriture, eau, bougies, piles, médicaments, poste de radio. Se tenir informé. Éviter les longues randonnées en montagne ou près des rivières et les sorties en mer de longue durée.

Vigilance orange

Consolider l'habitation et protéger les ouvertures. Mettre à l'abri les objets et les documents. Déconnecter le remplissage de la citerne d'eau de pluie. Démonter les antennes et enlever ce qui peut être emporté. Faire les derniers achats pour plusieurs jours, prévoir de l'argent liquide et faire le plein du véhicule.

Vigilance rouge

Rejoindre son logement ou un abri et y rester. Fermer toutes les ouvertures, préparer la pièce la plus sûre, retirer ou attacher tout objet qui peut devenir projectile, enfermer les animaux en lieu sûr, répartir lampes et bougies dans la maison.

Vigilance violette

Rester à l'abri sans sortir, loin des ouvertures. Toute circulation est interdite. Ne pas utiliser de flamme nue. Se préparer aux coupures d'eau et d'électricité. N'utiliser le téléphone qu'en cas d'absolue nécessité.

Vigilance grise, après le passage

Sortir avec prudence. Ne pas toucher les fils électriques tombés. Ne pas traverser les ravines ou les fossés submergés. Attendre les consignes avant de boire l'eau du robinet. Vérifier les aliments du réfrigérateur.

Bonnes pratiques entre bailleur et locataire avant la saison :

- Bailleur : faites vérifier la toiture, les fixations, les menuiseries et les gouttières. Les réparations de structure sont à votre charge.
- Locataire : dégorgez les gouttières et entretenez le jardin privatif, qui font partie des réparations locatives. Signalez tout de suite au bailleur une tôle qui bouge ou une fuite.
- Échangez vos numéros de téléphone et un contact en cas d'absence.
- Vérifiez chacun votre contrat d'assurance : garanties tempête et catastrophe naturelle, franchise, délai de déclaration.
- Le locataire garde ses papiers importants et son contrat d'assurance dans une pochette étanche, facile à emporter.

3 Après un sinistre : les démarches

1. **Se mettre en sécurité**
   Ne revenez dans un logement évacué qu'avec l'accord des autorités. Coupez l'eau et l'électricité en cas de dégât.
2. **Constater et photographier**
   Prenez des photos et des vidéos des dégâts, à l'intérieur comme à l'extérieur. Gardez les objets abîmés et les factures.
3. **Prévenir l'autre partie**
   Le locataire prévient le bailleur par écrit. Le bailleur organise les réparations qui lui incombent.

4

Déclarer à l'assureur

Chacun déclare à son assureur dès qu'il a connaissance du sinistre, dans le délai prévu par son contrat. Faites seulement les réparations d'urgence avant le passage de l'assureur.

5

Se signaler à la mairie

Signalez les dégâts à la mairie. La commune demande au préfet la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, en général dans un délai de 24 mois au plus après l'événement.

6

Après l'arrêté de catastrophe naturelle

30 jours

Si ce n'est pas déjà fait, déclarez le sinistre au plus tard 30 jours après la publication de l'arrêté au Journal officiel, par lettre recommandée, de préférence avec accusé de réception.

Catastrophe naturelle ou tempête ?

Les vents cycloniques relèvent de la garantie catastrophe naturelle quand le vent moyen sur 10 minutes dépasse 145 km/h ou que les rafales dépassent 215 km/h, après arrêté. En dessous, c'est la garantie tempête du contrat.

Franchise et délais

En catastrophe naturelle, la franchise est de 380 euros pour une habitation. L'assureur verse une provision dans les 2 mois suivant l'état estimatif des dommages ou l'arrêté, puis indemnise dans les 3 mois.

Bien non assuré

En outre-mer, si un bien n'est pas assuré, le fonds de secours pour l'outre-mer peut être sollicité auprès de la mairie.

BON À SAVOIR

Qui paie les réparations ?

Les dommages causés par un événement de force majeure, comme une tempête, sont à la charge du bailleur, même pour des éléments qui relèvent d'habitude des réparations locatives. Les biens personnels du locataire relèvent de sa propre assurance.

4 Quand le logement devient inhabitable

Destruction totale

Si le logement est détruit en totalité par un cas fortuit, le bail est résilié de plein droit, sans préavis (article 1722 du code civil). Le bailleur n'est pas tenu de reconstruire. Le locataire paie le loyer au prorata de son occupation, récupère les loyers payés d'avance et son dépôt de garantie. Aucune indemnité n'est due de part et d'autre.

Destruction partielle

Le locataire peut demander une baisse du loyer, à l'amiable ou devant le juge, ou la résiliation du bail. Le juge ne l'accorde que si la perte empêche réellement d'habiter les lieux.

Logement temporairement inhabitable

Selon l'ANIL, si le bail n'est pas résilié, le loyer n'est en principe pas dû pendant la période où le logement ne peut pas être occupé. Une impossibilité prolongée peut être assimilée à une destruction totale. La solution dépend de l'appréciation du juge.

Dégâts réparables

Le bail continue. Le bailleur fait les réparations. Si les travaux durent plus de 21 jours, il accorde une baisse de loyer proportionnelle à leur durée. Si les travaux rendent le logement inhabitable, le locataire peut demander au juge la résiliation du bail.

Les frais d'hébergement temporaire du locataire peuvent être pris en charge par l'assurance en cas de catastrophe naturelle, si la résidence principale devient inhabitable. Vérifiez votre contrat.

INTERDIT

À ne pas faire

Le locataire ne doit pas arrêter de payer le loyer de sa propre initiative si le logement reste habitable : il demande une baisse à l'amiable ou au juge. Le bailleur ne doit pas réclamer d'indemnité au locataire pour un dommage causé par un événement de force majeure.

5 La trêve cyclonique des expulsions

Comme partout en France, la trêve hivernale s'applique du 1er novembre au 31 mars. Selon Service Public, une trêve cyclonique peut également s'appliquer dans les départements d'outre-mer. Pendant cette période, une expulsion décidée par le juge ne peut pas être exécutée, sauf exceptions. Les dates varient selon les départements : renseignez-vous auprès de la préfecture de la Guadeloupe.

- Selon Service Public, la trêve ne protège pas les squatteurs.
- Elle ne s'applique pas si une solution de relogement adaptée aux besoins du locataire existe.
- Pendant la trêve hivernale, une expulsion reste possible dans certains cas de violences conjugales ou sur décision du juge aux affaires familiales (Service Public). Renseignez-vous auprès de la préfecture pour la trêve cyclonique.

INTERDIT

Jamais d'expulsion sans juge

Même après un cyclone ou en cas d'impayé, le bailleur ne peut pas faire partir le locataire lui-même. Seul le juge peut ordonner une expulsion.

6 Modèle : message du bailleur avant l'arrivée d'un cyclone

Consignes du bailleur avant un cyclone

Objet : **[nom du phénomène]** – consignes pour le logement situé **[adresse du logement]**

Bonjour **[Prénom Nom du locataire]**,

Météo-France a placé la Guadeloupe en vigilance **[jaune / orange]** cyclonique. Voici quelques consignes pour le logement et pour votre sécurité. Suivez avant tout les consignes de la préfecture et de Météo-France.

Pour le logement :
- Rentrez ou attachez tout ce qui se trouve à l'extérieur : mobilier de jardin, pots, poubelles, **[autres objets]**.
- Fermez **[les volets / les protections des ouvertures]** dès le passage en vigilance orange. **[Préciser où se trouvent les panneaux, barres ou fixations si le logement en est équipé.]**
- Déconnectez le remplissage de la citerne d'eau de pluie **[si le logement en est équipé]**.
- Débranchez les appareils électriques sensibles et la climatisation si une coupure est annoncée.
- Repérez le disjoncteur général : **[emplacement]**. Le robinet d'arrivée d'eau se trouve **[emplacement]**.

Pour vous :
- Vérifiez vos réserves d'eau, de nourriture, de piles, de médicaments et de bougies.
- Rangez vos papiers importants et votre contrat d'assurance dans une pochette étanche.
- En vigilance rouge, restez à l'abri dans le logement ou dans un abri, dans la pièce la plus sûre.

Après le passage :
- Ne prenez aucun risque. Ne touchez pas aux fils électriques tombés.
- Envoyez-moi dès que possible des photos des éventuels dégâts et prévenez votre assureur dans le délai prévu par votre contrat.

En cas de problème, vous pouvez me joindre au **[numéro de téléphone]** ou joindre **[nom et numéro de la personne à contacter en mon absence]**.

Prenez soin de vous et de vos proches.

[Prénom Nom du bailleur]

7 Questions fréquentes

L'état des risques est-il obligatoire pour tous les logements en Guadeloupe ? –

Oui en pratique : toute la Guadeloupe est classée en zone de sismicité 5 (la plus forte), ce qui rend l'état des risques obligatoire pour la vente et la location. Vérifiez les autres risques de votre adresse sur Géorisques.

Le locataire doit-il continuer à payer le loyer après un cyclone ? –

Oui si le logement reste habitable, mais il peut demander une baisse si une partie est détruite ou si les travaux durent plus de 21 jours. Si le logement est totalement détruit, le bail prend fin et le loyer n'est plus dû.

Qui déclare le sinistre à l'assurance ? –

Chacun déclare à son propre assureur : le locataire pour ses biens et sa responsabilité, le bailleur pour le bâtiment.

Combien de temps pour déclarer après un arrêté de catastrophe naturelle ? –

Au plus tard 30 jours après la publication de l'arrêté au Journal officiel, en métropole comme en outre-mer.

Quelles sont les dates de la trêve cyclonique ? –

Elles sont fixées localement. Renseignez-vous auprès de la préfecture de la Guadeloupe.

Le bailleur doit-il reconstruire un logement détruit ? –

Non. En cas de destruction totale par un cas fortuit, le bail prend fin de plein droit et le bailleur n'est pas tenu de reconstruire.

8 Dans Mes locations

- Bailleur : dans l'onglet « Biens », touchez « Diagnostics » sur le logement pour enregistrer l'état des risques (moins de 6 mois à la signature du bail) avec le fichier. Votre locataire le retrouve dans son espace.
- Locataire : après un cyclone, ouvrez l'onglet « Signaler » pour décrire les dégâts et ajouter des photos. Le signalement est daté et transmis à votre bailleur.
- Bailleur : pour un courrier officiel après un sinistre (travaux, baisse de loyer, fin du bail), utilisez « Envoyer un courrier » dans la rubrique « Courriers recommandés » de la fiche du locataire.



L'état des risques se range dans « Diagnostics »

9 Se faire aider

ADIL de la Guadeloupe

Conseils juridiques gratuits et neutres sur la location, pour les bailleurs et les locataires. **05 90 89 43 63**, à Pointe-à-Pitre, sur rendez-vous. Ailleurs en France : anil.org, rubrique « Votre ADIL ».

Mes locations

Dans l'application : **Menu → Aide et contact**. Par email : contact@infinityhomesystems.com. Nous vous aidons à utiliser l'application ; nous ne donnons pas de conseil juridique personnalisé.

10 Sources officielles

Les règles citées viennent de ces pages officielles. Elles peuvent évoluer : en cas de doute, vérifiez la page à jour ou demandez à l'ADIL.

1. Service Public – Diagnostic immobilier : état des risques (F12239) · version du 28 septembre 2026
2. Service Public – Catastrophe naturelle ou technologique : indemnisation par l'assurance (F3076) · version du 10 avril 2026
3. Géorisques – La garantie Cat-Nat · consultée le 13 octobre 2026
4. Météo-France Guadeloupe – Conseils de comportement en vigilance cyclonique · consultée le 13 octobre 2026
5. Météo-France – La prévision du risque cyclonique en outre-mer · version du 31 janvier 2025
6. Service Public – Quand s'applique la trêve hivernale ? (F34736) · version du 1er décembre 2025
7. Service Public – Bail d'habitation : travaux à réaliser par le propriétaire (F31699) · version du 28 mai 2025
8. Service Public – Qui est responsable des dégradations dans un logement loué ? (F21105) · version du 21 mai 2025
9. ANIL – Quelles sont les conséquences juridiques des inondations sur les relations bailleurs / locataires ? · version du 15 octobre 2008

Information générale, à jour en octobre 2026. Ce guide ne remplace pas un conseil juridique personnalisé : pour une situation précise, contactez l'ADIL, un avocat ou un commissaire de justice. Les règles propres à l'outre-mer sont signalées ; elles visent d'abord la Guadeloupe.

Mes locations · INFINITY HOME SYSTEMS · Tous les guides pratiques · Mentions légales